

Geschäftsbericht 2018



Baugesellschaft
München-Land
GmbH



BML
BauService
GmbH



*Neubau von 35 Wohnungen,
Äußere Hauptstraße in Neubiberg*

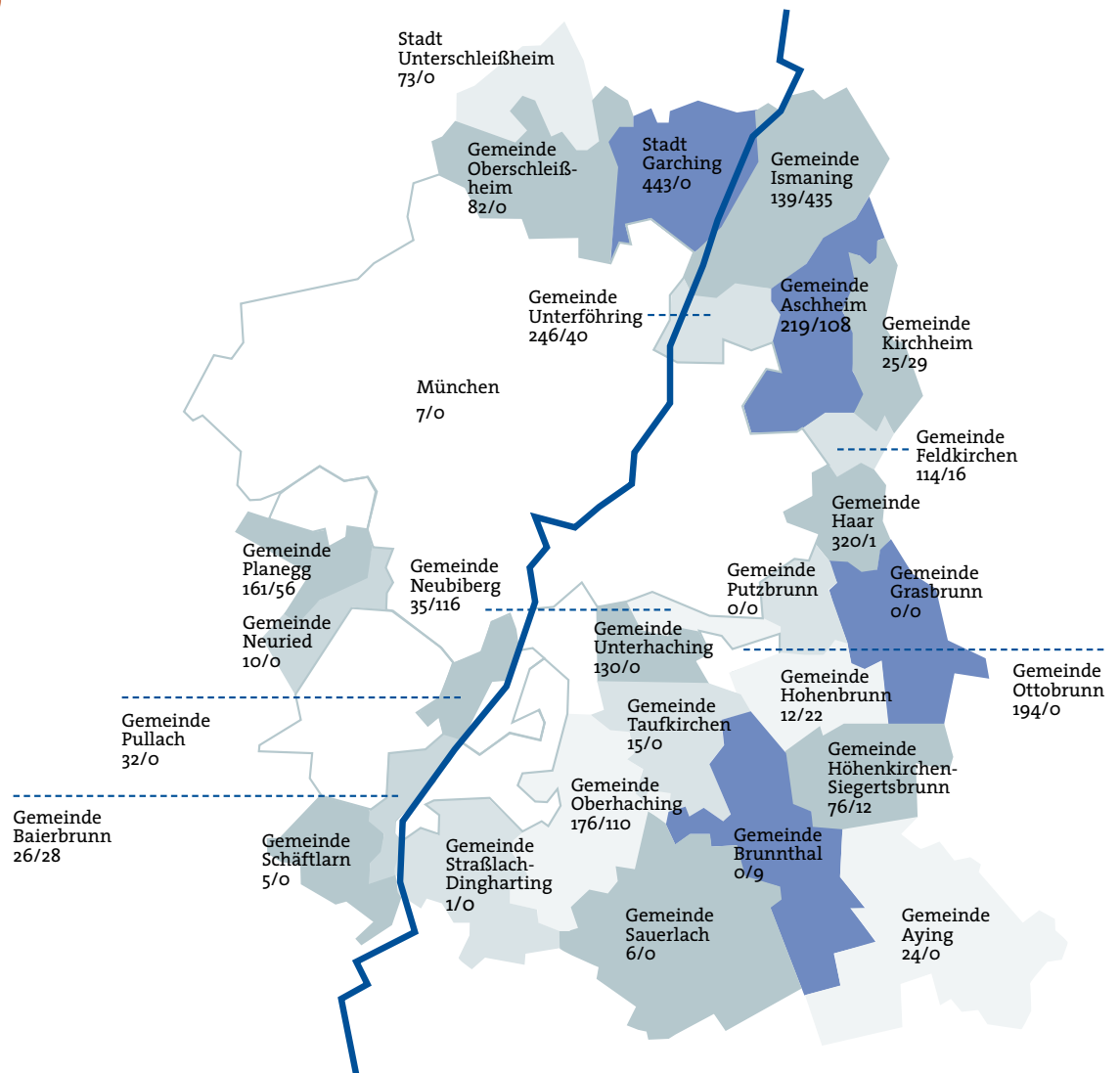


Inhalt

- 4 Zahlen und Fakten
- 6 Allgemeines
- 8 I. Geschäftsverlauf
- 12 II. Lage der Gesellschaft
- 15 III. Ausblick
- 16 Handelsbilanz zum 31.12.2018
- 20 Unternehmensdaten BML BauService GmbH
- 21 Jahresabschluss BML BauService GmbH zum 31.12.2018

Zahlen und Fakten

Wohnungseigentum der BML gegenüber Verwaltung fremder Wohnungen
insgesamt 2.571 zu 982
Stand Dezember 2019



Das Unternehmen in Zahlen

GRÜNDUNG DER BML:	1953
GESELLSCHAFTER:	30 Gesellschafter; dazu gehören der Landkreis München und der Bezirk Oberbayern, 27 der insgesamt 29 Kommunen im Landkreis München sowie die Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg
STAMMKAPITAL:	107.222.500 €
TOCHTERGESELLSCHAFT:	BML BauService GmbH, Gründung am 28.12.2011
GESCHÄFTSFÜHRUNG:	Ulrich Bittner, seit 01.01.1998
PROKURISTIN:	Renate Karl, seit 01.08.2003

Stammkapital seit März 2017

Gesellschafter mit Anteil am Stammkapital	€	%
1 Landkreis München	24.466.700	22,819
2 Gemeinde Unterföhring	21.412.500	19,970
3 Gemeinde Aschheim	18.939.500	17,664
4 Gemeinde Planegg	7.630.100	7,116
5 Gemeinde Oberschleißheim	5.627.200	5,248
6 Gemeinde Oberhaching	5.557.300	5,183
7 Gemeinde Feldkirchen	5.021.800	4,684
8 Stadt Garching	2.942.900	2,745
9 Gemeinde Ottobrunn	2.867.600	2,674
10 Gemeinde Unterhaching	2.359.700	2,201
11 Gemeinde Pullach	2.352.000	2,194
12 Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn	1.549.200	1,445
13 Gemeinde Ismaning	1.394.300	1,300
14 Gemeinde Haar	1.260.200	1,175
15 Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg	792.600	0,739
16 Gemeinde Baierbrunn	713.300	0,665
17 Bezirk Oberbayern	661.700	0,617
18 Gemeinde Schäftlarn	439.200	0,410
19 Stadt Unterschleißheim	362.000	0,338
20 Gemeinde Sauerlach	341.800	0,319
21 Gemeinde Neuried	249.500	0,233
22 Gemeinde Hohenbrunn	226.300	0,211
23 Gemeinde Taufkirchen	18.700	0,017
24 Gemeinde Kirchheim	5.200	0,005
25 Gemeinde Neubiberg	5.200	0,005
26 Gemeinde Straßlach-Dingharting	5.200	0,005
27 Gemeinde Brunnthal	5.200	0,005
28 Gemeinde Grasbrunn	5.200	0,005
29 Gemeinde Aying	5.200	0,005
30 Gemeinde Putzbrunn	5.200	0,005
	107.222.500	100,000

AUFSICHTSRAT:

Christoph Göbel, Landrat, Gräfelfing, Vorsitzender

Andreas Kemmelmeyer, 1. Bgm., Gemeinde Unterföhring, stv. Vorsitzender

Ottlie Eberl, Bezirksrätin, Grafing b. München (seit 6.11.2018)

Walter Fichtel, Sparkassendirektor, Oberhaching

Thomas Glashauser, 1. Bgm., Gemeinde Aschheim

Dr. Dietmar Gruchmann, 1. Bgm., Stadt Garching

Karin Hobmeier, Bezirksrätin, Ismaning (bis 5.11.2018)

Heinrich Hofmann, 1. Bgm., Gemeinde Planegg

Christian Kuchlbauer, 1. Bgm., Gemeinde Oberschleißheim

Thomas Loderer, 1. Bgm., Gemeinde Ottobrunn

Prof. Dr. Jan Murken, Bezirksrat, Ottobrunn (bis 5.11.2018)

Wolfgang Panzer, 1. Bgm., Gemeinde Unterhaching

Stefan Schelle, 1. Bgm., Gemeinde Oberhaching

Anton Speer, Bezirksrat, Garmisch-Partenkirchen (seit 6.11.2018)

Werner van der Weck, 1. Bgm., Gemeinde Feldkirchen

Ilse Weiß, Bezirksrätin, Neuried

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im angelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen – und damit das neunte Jahr in Folge. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung (– 0,2 %), was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist. Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte). Dank des wieder positiveren vierten Quartals konnte eine (technische) Rezession abgewendet werden.

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. € bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. € (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. € entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 bzw. + 8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. €).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i. H. v. rund 430 Mrd. € gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. € (jeweils rund 7 %). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen – die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv.

Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Die für die Wohnungswirtschaft relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen blieben im Berichtsjahr im Wesentlichen unverändert.

Als Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises München und der 27 angeschlossenen Kommunen sowie der weiteren Gesellschafter Bezirk Oberbayern und Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg besteht die Aufgabe des Unternehmens in der sozialen Wohnraumversorgung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Die Gesellschaft arbeitet überwiegend in den Geschäftsfeldern Hausbewirtschaftung, eigene Neubautätigkeit sowie Baubetreuung und Betreuung für Dritte wie auch im Bauträgergeschäft.

Sie vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an im Landkreis München wohnende Personen. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen im Landkreis München weiterhin dringend notwendig.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar, Landkreis München

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar, Landkreis München – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2018 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar, Landkreis München, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

10970-18K

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

10970-18K

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

10970-18K

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 19. September 2019

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

Maier
(Maier)
Wirtschaftsprüfer

Pfritschet
(Pfritschet)
Wirtschaftsprüfer



10970-18K



Josef-Seligler-Straße in Ottobrunn

I. Geschäftsverlauf

1. Hausbewirtschaftung

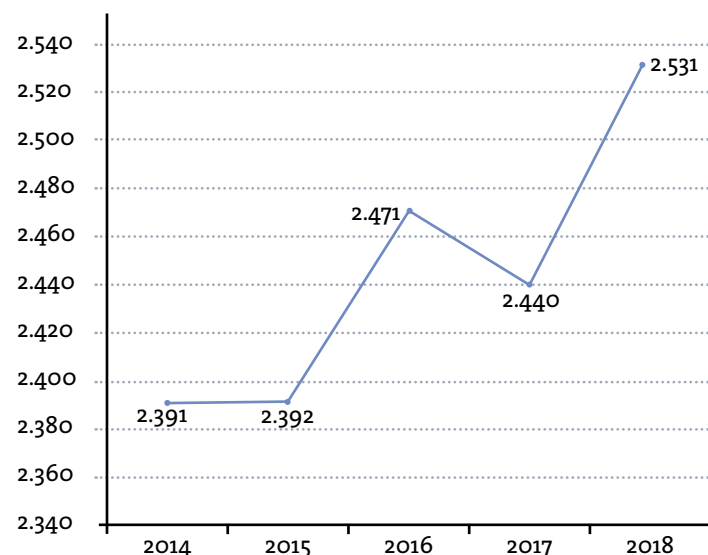
GESELLSCHAFTSEIGENE MIETWOHNUNGEN

Der Bestand zum 31.12.2018 erhöhte sich von 2.440 auf 2.531 Wohnungen.

465 Wohnungen sind staatlich gefördert (1. Förderweg), davon unterliegen 79 Wohnungen einer Bindung an Staatsbedienstete oder andere Arbeitnehmer (teilweise auch öffentlich gefördert). 69 Wohnungen sind nach dem Wohnraumförderungsgesetz finanziert, die übrigen Wohnungen sind frei finanziert.

Die Gesamtwohnfläche aller Wohnungen beträgt rd. 166.300 m².

Eigene Wohneinheiten



Im Berichtsjahr wurden sozial verträgliche Mietanpassungen bei Neuvermietung im Zuge von Mieterwechseln durchgeführt. Daneben erhöhten sich die Mieteinnahmen durch die Erstvermietung von in 2018 fertiggestellten Wohnanlagen.

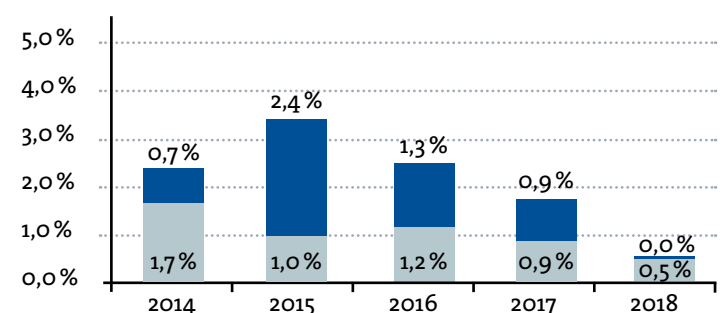
Die Fluktuationsquote betrug 4,7 % (Vj.: 4,7 %) bei einer Wiederbelegungsquote von 100 %.

Die Erlösschmälerungen sind zum großen Teil modernisierungsbedingt. Es bestehen teilweise Regelungen bei kurzfristigem Leerstand aufgrund von Mieterwechseln, wonach die Erlösschmälerungen durch die Kommunen übernommen werden.

Erlösschmälerungen, Abschreibungen auf Mietforderungen und Aufwendungen für Miet- und Räumungsklagen in % des Gesamtmietensolls:

Erlösschmälerungen

■ Abschreibungen auf Mietforderungen, Kosten für Miet- und Räumungsklagen
 ■ Summe Erlösschmälerungen wegen Leerstand



Die Ertragsminderungen aufgrund von Abschreibungen auf Forderungen, Erlösschmälerungen und Miet- und Räumungsklagen betragen 0,4 % (Vj.: 1,3 %) der Sollmieten und Umlagen; sie bewegen sich nach wie vor auf niedrigem Niveau.

Die Mietforderungen haben sich vor Wertberichtigung von 257 T€ auf 223 T€ reduziert. Es wurden pauschale Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt 180 T€ vorgenommen.

Durch die wirtschaftliche Lage, insbesondere bei der in der Regel sozial schwachen Mieterklientel des Unternehmens, kann eine Steigerung in den kommenden Jahren nicht ausgeschlossen werden.

2. Eigentumsmaßnahmen

Im April 2018 wurde mit dem Neubau von 11 Eigentumswohnungen im Einheimischenmodell in der Jägerkampstraße in Aying-Großhelfendorf begonnen.

3. Betreuungstätigkeit

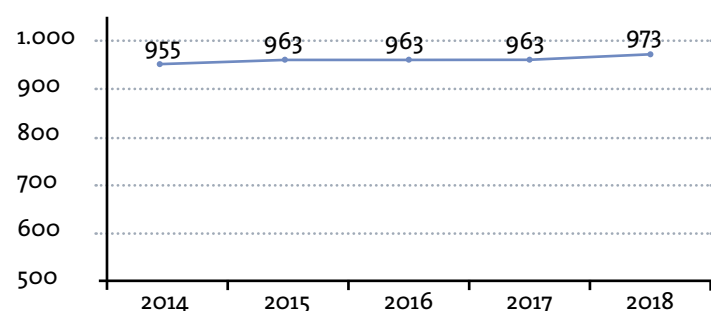
3.1 Verwaltungsmäßige Betreuung

Das Unternehmen verwaltete am Ende des Geschäftsjahres 944 fremde Mietwohnungen, 6 fremde gewerbliche Einheiten und 868 fremde Garagen sowie 4 Eigentümergemeinschaften mit 29 Wohnungen und 210 Garagen.

Der Bereich der Verwaltung fremder Wohnungen unterliegt einer ständigen Veränderung, weil die Verwaltung von Immobilienbesitz der Gesellschafterkommunen als Dienstleistung für diese betrachtet und dementsprechend je nach Bedarf der jeweiligen Gemeinde für diese übernommen wird.

Aus geschäftspolitischen Gründen wird die kostenintensive Verwaltungsbetreuung von Eigentümergemeinschaften gering gehalten.

Fremde Wohneinheiten



3.2 Baubetreuung

Im Jahr 2018 war die Gesellschaft mit einer Baubetreuung für die Gemeinde Oberhaching und einer weiteren für die Rothenanger-Stiftung in Hohenbrunn beauftragt.

4. Erschließungsmaßnahmen

Das Unternehmen ist derzeit nicht mit Erschließungsmaßnahmen beauftragt.

5. Investitionstätigkeit

5.1 Neubautätigkeit

In Aying am Bahnhof konnte der zweite Bauabschnitt mit 9 Mietwohnungen bis zum 01.01.2018 beendet werden. Im Februar 2018 konnte in der Kybergstraße/Helfrichstraße in Oberhaching der Neubau einer Mietwohnanlage bestehend aus insgesamt 30 Wohnungen im eigenen Bestand sowie einer Tiefgarage fertiggestellt werden. Des Weiteren wurde am 01.08.2018 der Neubau mit 18 Mietwohnungen in der Josef-Beyerl-Straße in Planegg erfolgreich abgeschlossen. Am 1. Dezember 2018 wurde der Neubau einer Mietwohnanlage mit 35 Wohnungen in Neubiberg, Äußere Hauptstraße, fertiggestellt und an die Mieter übergeben.

Im Mai startete der Bau von 85 Mietwohnungen des zweiten Bauabschnitts in der Josef-Seliger-Straße in Ottobrunn.

5.2 Modernisierungstätigkeit

In einer Wohnanlage in Oberhaching erfolgte die Umstellung der Wärmeerzeugung auf Fernwärme. Hierzu wurde die Heizzentrale an die dortige Geothermie angeschlossen.

Eine komplette Erneuerung der Heizzentrale erfolgte in einer Wohnanlage in Unterföhring.

Bereits im Jahre 2016 wurde in Garching mit der Durchführung einer energetischen Sanierung der Gebäude begonnen. Im Zuge der Sanierung wurde die Fassade gedämmt, Fenster und Hauseingangstüren erneuert, eine feuchtegeführte Abluftanlage wurde in den Wohnungen eingebaut und das Dach mit einer Aufdachdämmung versehen und neu eingedeckt.

Die Fertigstellung der Sanierungsarbeiten wurde aufgrund der schwierigen Personalsituation bei der beauftragten Dachdecker- und Spenglerfirma erst im Frühjahr 2018 abgeschlossen.

Eine Wohnanlage in Unterföhring wurde mit einem Fluchttreppenturm ausgestattet. Des Weiteren wurden die Brandschutztüren mit automatischen Türantrieben ausgerüstet.

Die Wohnanlage mit betreutem Wohnen in Aschheim wurde mit einem zusätzlichen Aufzug an der Fassade versehen. Die Arbeiten wurden in 2018 erfolgreich zu Ende gebracht.

6. Personal- und Sozialbereich

Ende 2018 waren bei der Baugesellschaft München-Land GmbH ein Geschäftsführer und insgesamt 63 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Hiervon waren 3 Mitarbeiter als hauptamtliche Hausmeister tätig.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsseminaren sowie an berufsbezogenen Schulungen teil.

7. Gesellschafter, Aufsichtsrat und Stammkapital

Derzeit sind 27 von 29 Kommunen des Landkreises München der BML angeschlossen und die Zahl der Gesellschafter beträgt insgesamt 30.

Das gezeichnete Kapital beträgt 107.222.500 €. Die Zusammensetzung der Gesellschafter und deren Anteile sind auf Seite 5 ersichtlich.

Der Aufsichtsrat hat am 11. Oktober 2019 beschlossen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 497.598,97 € einen runden Betrag von 497 T€ den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen und den Restbetrag von 598,97 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Gesellschafterversammlung hat dieser Empfehlung am 19. November 2019 zugestimmt.

8. Umweltschutz

Das Unternehmen leistet mit der Teilnahme am Münchner Umweltprojekt Ökoprofit einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz im Landkreis München. Die letzte erfolgreiche Rezertifizierung der Gesellschaft als Ökoprofit-Betrieb erfolgte am 11. April 2017. Aufgrund dieser Leistung ist die Baugesellschaft München-Land GmbH seit August 2007 auch als Teilnehmer am Umweltpakt Bayern zugelassen. Der Nachweis über die Durchführung eines Energieaudits nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 8 ff. des Gesetzes über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G) liegt vor.

Um der Energieinitiative 29++ des Landkreises München gerecht zu werden, sind weiterhin konsequente Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und zur Umstellung auf regenerative Energieerträge erforderlich. Angesichts knapper finanzieller Ressourcen gilt es Wege zu finden, die dennoch einen nachhaltigen Beitrag zur Realisierung der Energieziele leisten.

Das Unternehmen hat sich auf die Fahnen geschrieben, den zukünftigen Energieverbrauch ihrer Liegenschaften zu senken und den Umstieg auf regenerative Energiequellen schrittweise zu vollziehen. Nicht nur, weil sie als Wohnungsunternehmen des Landkreises München unter Beteiligung von derzeit 27 Kommunen tätig ist, sondern auch, weil sie sich zu einem aktiven Beitrag zum Umweltschutz verpflichtet hat.

9. Aus- und Weiterbildung

Als Ausbildungsbetrieb hat die Gesellschaft eine hohe Anziehungskraft für junge Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Es werden kontinuierlich Auszubildende im Beruf Immobilienkauffrau/-mann erfolgreich ausgebildet.

Die Qualifikation aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wird durch ständige Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen durch das Unternehmen gefördert und weiter ausgebaut.





URKUNDE

Die

Baugesellschaft München-Land GmbH

hat sich
zu einer qualifizierten freiwilligen Umweltleistung
verpflichtet und ist deshalb
Teilnehmer am Umweltpakt Bayern
„Gemeinsam Umwelt und Wirtschaft stärken“

München, den 17. November 2016

Ulrike Scharf-Mdl.

Bayerische Staatsministerin für
Umwelt und Verbraucherschutz

*Der Umweltpakt Bayern wurde am 22.04.2015 für 3 Jahre abgeschlossen. Die Teilnahme endet somit am 22.04.2018.



URKUNDE INITIATIVE ENERGIEEFFIZIENZ-NETZWERKE

Baugesellschaft München-Land GmbH
nimmt an dem Energieeffizienz-Netzwerk

ÖKOPROFIT Energie München

teil und leistet dadurch einen Beitrag zur Erreichung der klima- und
energiepolitischen Ziele der Bundesrepublik Deutschland.

Das Netzwerk hat sich zum Ziel gesetzt,
2.900.000 kWh
einzusparen.

Die Bundesregierung würdigt das Engagement des Unternehmens im
Rahmen der INITIATIVE ENERGIEEFFIZIENZ-NETZWERKE und
wünscht viel Erfolg für die weitere Arbeit des Netzwerks.

Berlin, den 13.04.2017

Brigitte Zypries
Bundesministerin für Wirtschaft und Energie

Dr. Barbara Hendricks
Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Partner der Initiative aus der Wirtschaft



Landeshauptstadt
München
Referat für Arbeit
und Wirtschaft
Referat für Gesundheit
und Umwelt



Baugesellschaft
München-Land
GmbH

Baugesellschaft München-Land GmbH

erhält für den Standort
Ludwig-van-Beethoven-Straße 12, 85540 Haar
die Auszeichnung

Münchner ÖKOPROFIT-Betrieb 2018

Für die Kommission – München, 08. November 2018

Josef Schmid
2. Bürgermeister und
Leiter des Referats für Arbeit und Wirtschaft der
Landeshauptstadt München

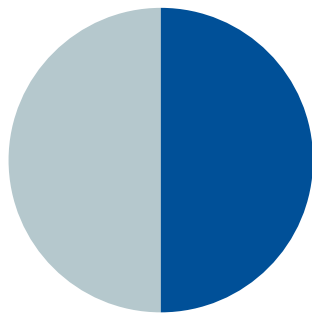
Stephanie Jacobs
Referentin für Gesundheit und Umwelt der
Landeshauptstadt München

II. Lage der Gesellschaft

1. Vermögens- und Finanzlage

Eigenkapitalquote

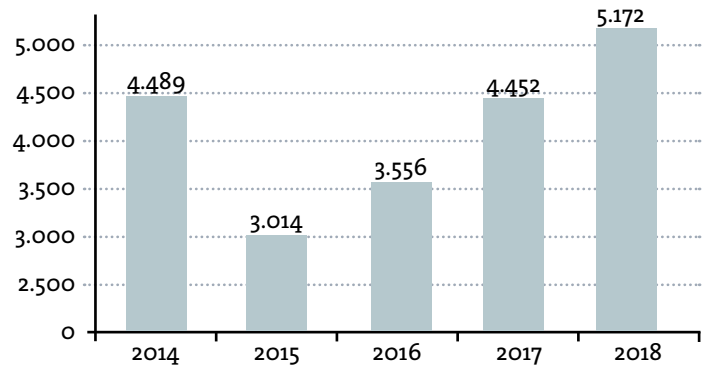
Eigenkapital
50,2%



Fremdkapital
49,8%

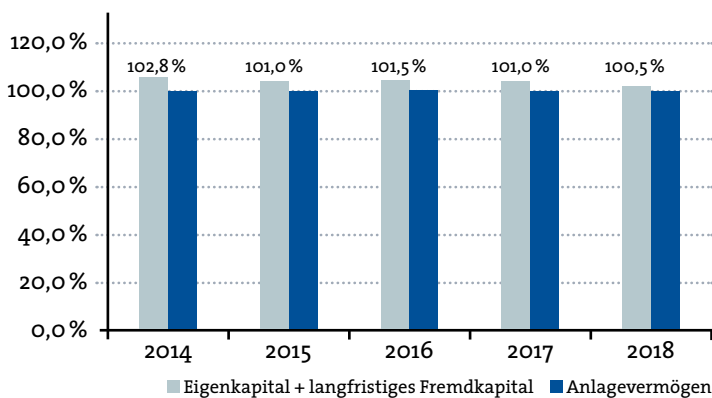
Die Eigenkapitalquote liegt mit 50,2 % über dem Branchendurchschnitt. Unter Berücksichtigung der eigenkapitalähnlichen Mittel erhöht sich diese Quote auf 50,9 % der Bilanzsumme.

Cashflow in T€



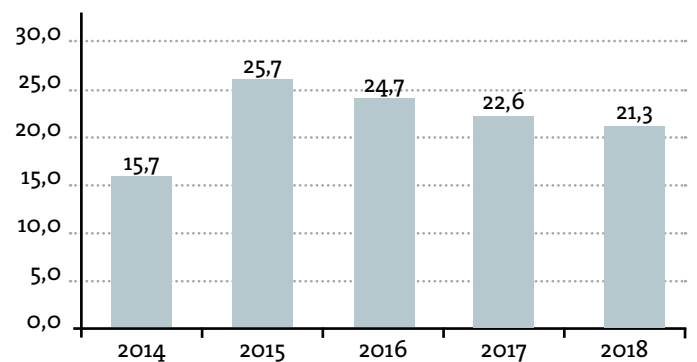
Der Cashflow nach DVFA/SG ergibt sich im Wesentlichen aus der Addition von Jahresüberschuss, Abschreibungen, Veränderungen der langfristigen Rückstellungen und der Ergebnisse aus dem Ergebnisabführungsvertrag, denen die aktivierten Eigenleistungen gegenüberstehen. Er stellt den Zugang an flüssigen Mitteln innerhalb einer bestimmten Abrechnungsperiode dar.

Anlagendeckungsgrad II



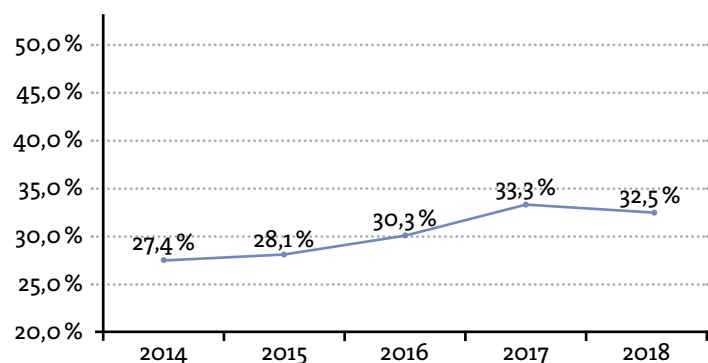
Das Anlagevermögen ist mit über 100 % durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert. Damit verfügt die Gesellschaft über eine stabile Vermögensstruktur und Finanzierung.

Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren



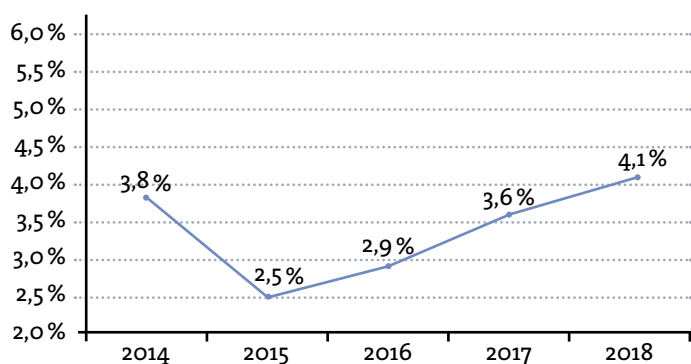
Die Entschuldungskraft der Gesellschaft in Jahren (dynamischer Verschuldungsgrad) gibt Aufschluss darüber, wann die Verschuldung abgebaut ist.

Kapitaldienstanteilsquote



Die vom Unternehmen erzielten tatsächlichen Nettomieterlöse sind im Geschäftsjahr zu rund 33 % durch Fremdkapitalzinsaufwand für die Hausbewirtschaftung und die Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel belastet. Dieser Wert ist positiv zu beurteilen, da der kritische Wert bei dieser Kennzahl bei über 50 % liegt.

Cashflowrendite



Die Cashflowrendite zeigt die finanzielle Rentabilität auf das eingesetzte Eigenkapital des Unternehmens.

Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet. Zahlungsverpflichtungen konnten zu jeder Zeit erfüllt werden.

Es steht entsprechend dem derzeitigen Finanzierungsbedarf ein Kreditrahmen bei einem Kreditinstitut zur Verfügung.

2. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 20.403,7 T€ gegenüber 19.249,7 T€ im Vorjahreszeitraum. Diese Steigerung resultiert insbesondere aus der Erstvermietung von in 2018 fertiggestellten Wohnanlagen und aus Neuvermietung im Zuge von Mieterwechseln.

Die Umsatzerlöse aus der Verwaltung von Miet- und Eigentumswohnungen Dritter liegen im Geschäftsjahr mit 317,2 T€ leicht unter dem Vorjahresniveau (- 7,7 T€). An Umsatzerlösen aus der Baubetreuung fielen 0,0 T€ (Vj.: 87,5 T€) im Geschäftsjahr an.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr von 302,0 T€ auf 711,2 T€ erhöht. Sie werden durch weiterverrechnete Personal- und Sachkosten an die Tochtergesellschaft BML BauService GmbH (467,6 T€; Vj.: 179,3 T€), Wärmelieferungen an Wohnungseigentümergemeinschaften und verwaltete fremde Mietwohnanlagen (131,0 T€; Vj.: 112,7 T€) und Standplatzgebühren für Mobilfunkmasten sowie Automatenprovisionen (64,6 T€; Vj.: 63,5 T€) geprägt.

Der Jahresüberschuss liegt im Berichtsjahr bei 552,8 T€ gegenüber 2017 mit 324,1 T€.

Die verwaltungsmäßige Betreuung ist nach wie vor nicht kostendeckend.

Die Ertragslage der Kerngeschäftsfelder ist stabil, sodass die Ertragslage insgesamt als zufriedenstellend zu beurteilen ist.



*Neubau von 30 Wohnungen,
Kybergstraße in Oberhaching*

III. Ausblick

Bestandsgefährdende Risiken oder solche, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht festzustellen.

Risiken aus dem Vermietungsgeschäft sind nicht erkennbar. Die Vermietungslage ist sehr gut. Durch sozial verträgliche Mietersteigerungen wird die wirtschaftliche Lage des Unternehmens weiter gestärkt. Überkapazitäten werden nicht aufgebaut.

Eine Verschärfung der Wettbewerbssituation am regionalen Wohnungsmarkt ist nicht zu erwarten.

Derivative Finanzinstrumente werden derzeit nicht eingesetzt. Generell wird der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Gesellschaft zu befürchten.

Infolge der unverändert fortgeführten umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit und einer damit verbundenen vorbeugenden Vermeidung von Leerständen sowie der laufenden Mietanpassungen wird weiter von einer positiven künftigen Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ausgegangen.

Bei anhaltender Fluktuationsrate kann die Gesellschaft, aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach Mietwohnungen, Mieterhöhungsmöglichkeiten in nicht unwesentlichem Umfang realisieren, was sich positiv auf die Ertragslage auswirken wird.

Die Miethöhe im Bestand sowie auch bei Neubaumaßnahmen unterliegt einer Deckelung durch den Aufsichtsrat bei maximal 9,- € bzw. 10,- €.

Bis zu dieser maximalen Miethöhe werden Mieterhöhungspotenziale konsequent zum Aufbau von Reserven zur Finanzierung weiterer Investitionen ausgenutzt.

Die Baugesellschaft München-Land GmbH wird auch in den kommenden Geschäftsjahren umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen zur Pflege und Erhaltung des Bestandes und damit zur Sicherung der guten Vermietungslage kontinuierlich fortführen.

Am Kiebitzweg in Haar wird es im Laufe des Kalenderjahres 2019 zu einer kompletten Erneuerung der Fenster kommen. Des Weiteren wird eine Wohnraumlüftung eingebaut.

Eine Erneuerung des Heizkessels ist für den Nelkenweg in Höhenkirchen-Siegertsbrunn vorgesehen.

Für die Tiefgarage in der Konradstraße in Ismaning ist eine Betonsanierung geplant. Hier sollen die geschädigten Bereiche instand gesetzt werden. Ebenso ist eine Teilerneuerung der Rampe geplant.

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2019 eigene Neubauprojekte in der konkreten Bau- und Vorbereitungsphase:

In Aschheim befinden sich 4 Reihenhäuser zum Verkauf in Bau.

In Aying-Großhelfendorf wurden 11 Eigentumswohnungen fertiggestellt, die zum 01.08.2019 bereits bezogen wurden.

In der Gemeinde Brunnthäl entstehen 9 Mietwohnungen an der Ayinger Straße.

Im zweiten Bauabschnitt der Josef-Seliger-Siedlung der Gemeinde Ottobrunn entstehen 85 Mietwohnungen.

Weitere Projekte befinden sich in der Planung bzw. in der Vorbereitung. Dem Unternehmen liegen für die kommenden Jahre bereits mehrere Anfragen zur Zusammenarbeit von Gesellschafterkommunen vor.

Haar, den 19. November 2019

Die Geschäftsführung


Ulrich Bittner

Handelsbilanz zum 31.12.2018

Aktiva

	31.12.2018 €		31.12.2017 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		51.210,00	51.407,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	220.219.635,24		202.856.464,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.287.281,22		5.291.243,06
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	199.250,10		229.259,10
4. Anlagen im Bau	8.619.551,97	234.325.718,53	14.513.644,62
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		200.000,00	200.000,00
2. Sonstige Ausleihungen		20.262,00	27.680,25
		234.597.190,53	223.169.698,06
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	26.900,26		176.314,48
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.387.261,57		0,00
2. Unfertige Leistungen	5.418.337,02		5.390.557,59
3. Andere Vorräte	7.064,98	7.839.563,83	9.238,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	42.266,73		68.651,80
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	752,00		752,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.088,15		131.764,46
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	650.009,52		207.661,47
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.269.828,46	1.972.944,86	171.352,70
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.437.738,27		7.930.146,69
2. Bausparguthaben	1.833.485,70	5.271.223,97	1.757.402,18
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		44.440,00	50.755,45
Bilanzsumme		249.725.363,19	239.064.294,94

Passiva

	31.12.2018		31.12.2017
	€		€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		107.222.500,00	107.222.500,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen - davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	3.567.946,60		3.512.664,01
	55.282,59		(32.409,75)
2. Bauerneuerungsrücklagen	284.245,10		284.245,10
3. Andere Gewinnrücklagen	13.907.332,93	17.759.524,63	13.615.332,93
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	292.000,00		(136.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	55,67		367,97
2. Jahresüberschuss	552.825,89		324.097,45
3. Einstellung in Rücklagen	55.282,59	497.598,97	32.409,75
		125.479.623,60	124.926.797,71
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	540.419,00		472.787,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.747.000,76		1.747.000,76
3. Sonstige Rückstellungen	677.842,76	2.965.262,52	546.882,78
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.217.078,99		96.301.006,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.218.531,28		4.299.859,66
3. Erhaltene Anzahlungen	6.665.406,61		6.336.012,40
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		82.660,82
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.459.751,93		2.970.365,01
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	749.216,35		201.206,98
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	800.000,00		800.000,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	33.755,00	121.143.740,16	110.484,32
- davon aus Steuern	6.616,49		(49.273,53)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		136.736,91	269.231,50
Bilanzsumme		249.725.363,19	239.064.294,94

Gewinn- und Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.403.702,69	19.249.747,43
b) aus Betreuungstätigkeit	317.211,69	412.403,57
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>711.220,70</u>	301.970,14
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.265.626,78	315.562,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.028.802,06	1.202.275,64
4. Sonstige betriebliche Erträge	194.125,47	170.826,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.386.292,49	8.374.052,84
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.114.070,68	197.850,38
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>156.530,02</u>	<u>84.295,48</u>
Rohergebnis	14.263.796,20	12.996.587,20
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.471.073,74	3.296.876,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>927.997,76</u>	4.399.071,50
- davon für Altersversorgung	235.418,41	(225.095,02)
7. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.028.372,63	4.993.109,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.447.586,54	1.372.789,93
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.536,05	18.234,68
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	548.003,74	201.206,98
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.306.471,95	2.015.551,37
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern	<u>552.825,89</u>	<u>324.097,45</u>
14. Sonstige Steuern	0,00	0,00
15. Jahresüberschuss	552.825,89	324.097,45
16. Gewinnvortrag	55,67	367,97
17. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	<u>55.282,59</u>	<u>32.409,75</u>
Bilanzgewinn	<u><u>497.598,97</u></u>	<u><u>292.055,67</u></u>

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	des Geschäftsjahres			Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2018 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €			
Immaterielle Vermögensgegenstände	888.087,92	27.188,50	0,00	0,00	864.066,42	51.210,00	27.385,50
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	300.460.878,66	8.201.602,95	790.244,52	14.689.154,42	102.341.756,27	220.219.635,24	4.791.481,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.069.768,18	172.457,34	0,00	0,00	1.940.534,28	5.287.281,22	162.009,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	423.206,25	17.487,23	0,00	0,00	241.443,38	199.250,10	47.496,23
Anlagen im Bau	14.513.644,62	8.780.651,75	0,00	0,00	0,00	8.619.551,97	0,00
	322.467.497,71	17.172.199,27	790.244,52	14.689.154,42	104.523.733,93	234.325.718,53	5.000.987,13
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	27.680,25	0,00	7.418,25	0,00	0,00	20.262,00	0,00
	227.680,25	0,00	7.418,25	0,00	0,00	220.262,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	323.583.265,88	17.199.387,77	797.662,77	14.689.154,42	105.387.800,35	234.597.190,53	5.028.372,63

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. a. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			Gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.217.078,99	3.119.885,35	13.029.562,28	90.067.631,36	106.217.078,99	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.218.531,28	82.304,34	252.674,84	3.883.552,10	4.218.531,28	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.665.406,61	6.665.406,61				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.459.751,93	2.459.751,93				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	749.216,35	749.216,35				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern**	800.000,00	800.000,00				
Sonstige Verbindlichkeiten	33.755,00	33.755,00				
Gesamtbetrag	121.143.740,16	13.910.319,58	13.282.237,12	93.951.183,46	110.435.610,27	

* GPR = Grundpfandrecht.

** Vorauszahlungen auf künftige Stammkapitalerhöhung.



BML
BauService
GmbH

Unternehmensdaten

BML BauService GmbH

Allgemein

Die BML BauService GmbH ist eine juristische Person des privaten Rechts und wurde am 28.12.2011 als 100%ige Tochterunternehmung der Baugesellschaft München-Land GmbH gegründet und unter der HRB-Nummer 196536 am 18.01.2012 ins Handelsregister beim Amtsgericht München eingetragen. Mit der Gesellschafterin sind im Geschäftsjahr 2012 ein Ergebnisabführungsvertrag (aktualisiert am 23.10.2014) und ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen worden. Nach dem Gesellschaftsvertrag vom 28.12.2011 übernimmt die Gesellschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben, insbesondere auch die Beschaffung, Erschließung und Veräußerung von Bauland sowie den Bau als Bauträger von Kaufeigenheimen, Eigentumswohnungen und sonstigen Bauten einschließlich deren Verwaltung, die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung. Des Weiteren sind die wirtschaftliche und technische Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer in fremdem Namen und für fremde Rechnung, die Vorbereitung, Durchführung und Betreuung von kommunalen Hochbauvorhaben sowie die damit in Zusammenhang stehenden Dienstleistungen Gegenstand des Unternehmens. Eine Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 GewO liegt vor.

I. Geschäftsverlauf

1. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Im Jahr 2018 hat die Gesellschaft mit dem Bau von 22 Mietwohnungen für die Gemeinde Pullach, mit 30 Mietwohnungen für die Gemeinde Ismaning und mit 6 Mietwohnungen für die Gemeinde Planegg als Generalübernehmer begonnen. Mit der Bauvorbereitung war die Gesellschaft im Jahr 2018 mit 14 Mietwohnungen für die Gemeinde Kirchheim, mit 22 Mietwohnungen für die Gemeinde Putzbrunn, mit 54 Mietwohnungen für den Landkreis München in der Gemeinde Putzbrunn und mit 19 Mietwohnungen für die Gemeinde Unterföhring beschäftigt. Bei allen Projekten wurde in 2019 mit dem Bau begonnen. Darüber hinaus sind einige weitere Projekte als Generalübernehmer in der konkreten Planungsphase mit Baubeginn im Jahr 2020.

2. PERSONALBEREICH

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal. Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Muttergesellschaft Baugesellschaft München-Land GmbH.

II. Lage des Unternehmens

1. ERTRAGSLAGE

Der Jahresfehlbetrag 2018 vor Verlustübernahme beträgt 548,0 T€. Umsatzerlöse aus der Generalübernehmertätigkeit wurden

infolge der sich im Bau bzw. in Planung befindlichen Projekte im Geschäftsjahr 2018 nicht realisiert. Das Jahresergebnis wird wesentlich durch Verwaltungskosten geprägt. Die Ertragslage ist im Berichtsjahr nicht zufriedenstellend.

2. FINANZLAGE

Das Eigenkapital hat einen Anteil an der Bilanzsumme von 2,6 % (Vj.: 7,9 %); der Rückgang beruht auf einer gestiegenen Bilanzsumme. Durch die Einbindung in den Geschäftsbetrieb der Gesellschafterin sowie die bedarfsweise Zurverfügungstellung von Unternehmensfinanzierungsmitteln zur Durchführung der Bautätigkeit bestehen keine Finanzierungsprobleme hinsichtlich der geringen Eigenkapitalausstattung. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen Finanzierungsmittel der Muttergesellschaft zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme von 7.607,9 T€ (Vj.: 2.529,8 T€) entspricht dem Ausweis des Umlaufvermögens. Das Umlaufvermögen setzt sich aus den Positionen „Unfertige Leistungen“, „Forderungen“ und „Flüssige Mittel“ zusammen. Der Anstieg der Bilanzsumme um 5.078,1 T€ resultiert insbesondere aus höheren unfertigen Leistungen und aus gestiegenen flüssigen Mitteln im Zusammenhang mit der Generalübernehmertätigkeit. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Geschäftsführung der BML BauService GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zusammenfassend positiv.

III. Ausblick

Durch die Rückführung des Bauträgersgeschäftes auf die Muttergesellschaft hat sich der Aufgabenschwerpunkt auf die Durchführung von kommunalen Bauaufträgen als Generalunternehmer oder Generalübernehmer verlagert. Im Geschäftsjahr 2019 befinden sich weitere Projekte als Generalübernehmer in der Vorbereitungsphase, die erst ab dem Geschäftsjahr 2020 zu Umsatzerlösen führen. Bestandsgefährdende Risiken oder solche, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht festzustellen.

Haar, den 19.11.2019

Die Geschäftsführung

Ulrich Bittner

Jahresabschluss zum 31.12.2018

Aktiva

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.638.066,37	493.393,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.000,00	54.012,92
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	749.216,35	751.216,35
III. Flüssige Mittel		
Guthaben bei Kreditinstituten	3.218.630,32	1.781.211,57
Bilanzsumme	7.607.913,04	2.529.830,34

Passiva

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	200.000,00	200.000,00
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	214.271,67	213.145,13
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	2,48
2. Erhaltene Anzahlungen	5.920.168,04	1.848.739,48
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	623.463,81	60.007,07
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	650.009,52	207.661,47
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	274,71
Bilanzsumme	7.607.913,04	2.529.830,34

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	2018 €	2017 €
1. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	3.144.673,13	461.036,75
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.783,69	1.596,43
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.685,40	849,54
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.612.237,83	640.294,83
4. Rohergebnis	-470.466,41	-178.511,19
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	77.537,33	22.695,79
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
7. Ergebnis nach Steuern	-548.003,74	-201.206,98
8. Erträge aus Verlustübernahme	548.003,74	201.206,98
9. Jahresüberschuss	0,00	0,00



Neubau von 35 Wohnungen, Äußere Hauptstraße in Neubüerg

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die BML BauService GmbH, Haar, Landkreis München

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der BML BauService GmbH, Haar, Landkreis München – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2018 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der BML BauService GmbH, Haar, Landkreis München, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht, und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 13. September 2019

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Maier)
Wirtschaftsprüfer

(Preßchet)
Wirtschaftsprüfer

Baugesellschaft
München-Land GmbH
Ludwig-van-Beethoven-Straße 12
85540 Haar
Tel.: 089 45677-0
Fax: 089 45677-132
bml@bml-online.de
www.bml-online.de

Mitglied im Verband bayerischer
Wohnungsunternehmen e. V.



Baugesellschaft
München-Land
GmbH



BML
BauService
GmbH